



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Sumilla.- Concurrencia de acreedores

Quando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito y, en defecto de dicha inscripción, prevalece el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose al que tiene título que conste en documento de fecha cierta más antigua.

Art. 1135° del CC.

Lima, veintisiete de mayo de dos mil catorce.-

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**; con los cuadernos acompañados, vista la causa número tres mil cuatrocientos sesenta y siete - dos mil doce, en audiencia pública llevada a cabo en la fecha y producida la votación con arreglo a Ley, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En este proceso de mejor derecho de propiedad y otras materias, es objeto de examen los recursos de casación interpuestos por la demandante Ana María Alfaro Jaramillo y la sucesión de la fallecida demandada Basilia María Moreno Rivera, contra la sentencia de vista obrante a fojas mil seiscientos cincuenta y nueve, su fecha siete de junio de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas mil cuatrocientos noventa y cuatro, su fecha treinta de setiembre de dos mil once, en el extremo que declara improcedente la demanda de mejor derecho de propiedad, y reformándola la declara fundada, en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

consecuencia, declara que la actora tiene mejor derecho respecto de los aires del inmueble ubicado en la Manzana J, Lote 10, Segunda Etapa, Jirón Monte Caoba, Urbanización Monterrico Sur, Distrito de Surco, Provincia y Departamento de Lima, y la confirma en cuanto al extremo que declara improcedentes las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión de lo edificado de mala fe e indemnización por daños y perjuicios.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda

Mediante escrito obrante a fojas noventa y uno, presentado el veinticinco de mayo de dos mil cuatro, Ana María Alfaro Jaramillo interpuso demanda acumulativa originaria y accesorias sobre mejor derecho de propiedad, reivindicación, accesión de lo edificado de mala fe e indemnización por daños y perjuicios contra la demandada Basilia María Moreno Rivera, a fin de que se le reconozca el mejor derecho de propiedad sobre los aires del inmueble ubicado en el Jirón Monte Caoba, Manzana J, Lote 10, Segunda Etapa, Urbanización Monterrico Sur, Distrito de Surco, Provincia y Departamento de Lima; así como se ordene la reivindicación, la accesión de lo edificado de mala fe y el pago de una indemnización por daños y perjuicios en la suma de ciento treinta y dos mil ochocientos nueve dólares americanos. Las pretensiones antes citadas se sustentaron en los siguientes hechos:

1.1. Sostuvo que con fecha siete de julio de mil novecientos setenta y nueve, Iba Elena Villagómez Huamanciza adquirió el Lote N° 10, Manzana J, con un área de doscientos metros cuadrados, ubicado en



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

el Fundo Pamplona, Distrito de Surco, Provincia y Departamento de Lima.

1.2. Señaló que la citada adjudicación fue formalizada mediante escritura pública de fecha dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y cinco, la que se anotó preventivamente en el asiento 14-C de la Ficha Registral N° 52456.

1.3. La citada propietaria ofreció a la demandante la venta de los aires del inmueble mencionado con un área de ciento treinta y un punto cincuenta metros cuadrados, transferencia que se concretó el doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, según escritura pública de compraventa.

1.4. Sostuvo que al fallecer Iba Elena Villagómez Huamanciza, su hijo Augusto Dante Vadillo Villagómez adquirió por sucesión solo la propiedad del primer piso del predio antes mencionado, sin embargo vendió totalmente el predio a favor de Jorge Manuel Peña Torrejón, mediante escritura pública de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y tres, anotada preventivamente en los Registros Públicos, no obstante, en dicho acto jurídico no se mencionó sobre la construcción del primer piso, ni mucho menos los aires, pese a que el vendedor conocía que los aires eran de propiedad de la actora.

1.5. Posteriormente, el comprador Jorge Peña Torrejón transfirió el inmueble a la demandada Basilia María Moreno Rivera, según escritura Pública del quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, derecho que se inscribió preventivamente el veintidós de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

1.6. Refirió que al momento de las transferencias, el vendedor Augusto Dante Vadillo Villagómez conocía de la existencia del derecho de propiedad de la actora sobre los aires, pues suscribió con ella diversos contratos privados de reconocimiento de su derecho de propiedad.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1.7. Señaló que la demandada empezó a construir en los aires, de propiedad de la actora, usurpando las áreas comunes con mala fe; por lo que, mediante carta notarial de fecha seis de setiembre de dos mil dos, le solicitó la reivindicación del bien.

2. Contestación de la demanda

Mediante escrito obrante a fojas ciento treinta y ocho, la demandada Basilia María Moreno Rivera, representada por Rolando Domínguez Moreno, contestó la demanda en los siguientes términos:

2.1. Refirió que cuenta con título de propiedad sobre el inmueble en litigio en virtud al contrato de compraventa de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, así como su respectiva inscripción en los Registros Públicos.

2.2. Señaló que mediante dicho contrato de compraventa, otorgado por el anterior propietario Jorge Peña Torrejón, el inmueble fue adquirido con un área de doscientos metros cuadrados, compraventa que fue *ad corpus* y comprendió áreas, aires, entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y todo lo construido en él.

2.3. Sostuvo que al comprar el predio actuó de buena fe y además lo adquirió de quien tenía la facultad para disponer del mismo, desconociendo la afirmación de que la actora se encontraba en posesión de los aires.

3. Puntos controvertidos

En el Acta de Audiencia de fojas seiscientos cincuenta y tres, el Juez fijó los siguientes puntos controvertidos:



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

- 3.1. Determinar si la parte demandante tiene mejor derecho de propiedad que la demandada, sobre los aires ubicados en el inmueble en litigio
- 3.2. Determinar si procede la reivindicación de los aires y si corresponde la accesión de lo construido.
- 3.3. Determinar de ser así si la edificación efectuada en los aires ha causado daños y perjuicios que deben ser resarcidos
- 3.4. Determinar si establecido el punto precedente procede la indemnización por daños y perjuicios, estableciéndose el quantum indemnizatorio.

4. Sentencia de primera instancia

El Juez del Séptimo Juzgado Civil de Lima expidió la sentencia obrante a fojas mil cuatrocientos noventa y cuatro, su fecha treinta de setiembre de dos mil once, que declaró improcedente la demanda en todos sus extremos. El Juez sustentó dicha decisión en las siguientes razones.

- 4.1. Sostuvo que los argumentos invocados en la demanda no se subsumen dentro de los presupuestos de los artículos 2016° y 2022° del Código Civil, toda vez que el derecho real de la actora no ha sido inscrito en los Registros Públicos.
- 4.2. En cuanto a las pretensiones accesorias, el Juez refirió que, de acuerdo al artículo 87° del Código Procesal Civil, éstas deben seguir la misma suerte del principal.

5. Recurso de apelación

Por escrito de fojas mil quinientos cuarenta y uno, la demandante interpuso recurso de apelación, alegando lo siguiente:



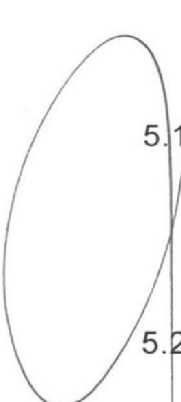
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012


LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD



- 
- 5.1. Alegó que el Juez no sustentó su decisión en los hechos y las pruebas que existen en el proceso, como las admitidas en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos, que acreditan la mala fe de la demandada.
 - 5.2. Señaló que el Juez no ha tenido en cuenta que la anotación registral de la demandada es preventiva y por tanto ya caducó.
 - 5.3. El juzgado tampoco ha tenido en consideración que la decisión de improcedencia no corresponde a esta etapa del proceso.



6. Sentencia de vista



La Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima expidió la sentencia de vista obrante a fojas mil seiscientos cincuenta y nueve, su fecha siete de junio de dos mil doce, que revocó la sentencia apelada en el extremo que declaró improcedente la pretensión de mejor derecho de propiedad, y reformándola la declaró fundada, en consecuencia, reconoció que la actora tiene mejor derecho respecto de los aires del inmueble en litigio, y la confirmó respecto a los extremos que declaró improcedentes las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión de lo edificado de mala fe e indemnización por daños y perjuicios. Las razones que sustentaron dicha decisión son las siguientes:

- 
- 
- 6.1. La Sala advirtió que en el caso se presenta la figura de la doble venta prevista en el artículo 1135° del Código Civil, únicamente respecto a los aires de la construcción de un piso levantado sobre el lote antes citado, según el cual será preferido, en primer lugar, el acreedor (en este caso el comprador) que haya inscrito su derecho (entiéndase que la inscripción se encuentre vigente y que no haya caducado), y a falta de inscripción de alguno de los acreedores (entiéndase compradores),



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

señala que será preferido, en segundo lugar, el que tenga documento de fecha anterior y, si ambos lo tienen, el que sea de fecha más antigua.

6.2. En virtud a ello, la Sala establece que si bien parece que el derecho de la demandada debía ser preferido al estar inscrito, sin embargo dicha inscripción es preventiva (anotación preventiva), más no definitiva, hecho que supone que a la fecha de interposición de la demanda la anotación ya había caducado de pleno derecho, pues su vigencia es sólo de sesenta días días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91° del Reglamento de Inscripción N° 5097, de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos treinta y seis, aplicable por razón de temporalidad de la norma.

6.3. En tal sentido, concluyó que la actora tiene un documento de fecha anterior más antiguo que la demandada, toda vez que su contrato de compraventa es del doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, y el de la demandada es del quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, es decir, el contrato de la demandante se celebró aproximadamente diez años antes que el contrato de la demandada, razón por la cual debe ser preferida por el derecho y declararse que tiene mejor derecho de propiedad que la emplazada respecto de los aires del inmueble en litigio, conforme aparece en la cláusula primera del contrato de la demandante.

6.4. En cuanto a la pretensión de reivindicación y accesión de mala fe reclamados en la demanda, la Sala Superior consideró que dichas pretensiones son contrarias entre sí, por lo que deben ser rechazadas, ya que la actora no puede, por un lado, solicitar la reivindicación de los aires afirmando ser propietaria de los mismos y, de otro lado, solicitar la accesión de mala fe sin derecho de pago por la edificación que dice haber efectuado la demandada sobre los aires.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

III. RECURSOS DE CASACIÓN

Recurso de casación de la demandante:

Mediante escrito obrante a fojas trece del cuadernillo respectivo, la demandante interpuso recurso de casación, denunciando las siguientes infracciones:

a) **Infracción normativa de los artículos 122° incisos 3 y 4, y 50° inciso 6, del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139° incisos 3, 5, 14 y 20 de la Constitución Política del Perú, así como de los artículos 6°, 7° y 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial:** sostuvo que la sentencia de vista es incongruente pues al haberse declarado fundada la pretensión principal de mejor derecho de propiedad, ello conllevaba necesariamente a declarar también fundadas las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión e indemnización por daños y perjuicios, y al no ser así la decisión incurre en una motivación insuficiente, incorrecta e ineficaz. También señaló que la Sala Superior infringió su derecho al debido proceso, pues omite pronunciarse sobre las pruebas de oficio ofrecidas por su parte, las que demuestran en forma clara y contundente la mala fe de la demandada, por lo que resulta procedente la accesión de lo edificado con mala fe, medios probatorios que fueron admitidos en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos de fecha veintiséis de abril de dos mil siete; por lo que considera que dicha valoración parcializada y arbitraria ha provocado una decisión incongruente e insuficiente.

b) **Infracción normativa del artículo 305° incisos 1 y 5, del Código Procesal Civil:** señaló que la Sala Superior incurrió en una grave



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

responsabilidad funcional al emitir la sentencia de vista impugnada, pues estaba impedida de pronunciarse por segunda vez.

c) Infracción normativa de los artículos 943°, 923°, 924°, 927°, 938°, 1984° y 1985° del Código Civil: sostuvo que los precitados artículos no han sido aplicados al momento de emitir la sentencia de vista impugnada, respecto de las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión e indemnización por daños y perjuicios, las que fueron declaradas improcedentes.

Recurso de casación de la sucesión de Basilia María Moreno Rivera:

Mediante escrito obrante a fojas mil setecientos diez, la sucesión de la fallecida demandada Basilia María Moreno Rivera interpuso recurso de casación, denunciando las siguientes infracciones:

i) Infracción normativa procesal de los artículos I del Título Preliminar, 121° tercer párrafo, 122° inciso 3, y 197° del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139° incisos 3 y 5 de la Constitución Política del Perú, así como del artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial: señaló que con la sentencia de vista se ha violentado su derecho al debido proceso, pues no se encuentra debidamente motivada y además es incongruente, ya que no se sustentó en los medios probatorios ofrecidos y porque la Sala Superior omitió pronunciarse sobre determinados medios probatorios, infringiendo lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

ii) **Infracción normativa de los artículos 1135°, 2022° y 2016° del Código**

Civil: alegó que la Sala Superior debió aplicar lo dispuesto en el artículo 1135° del Código Civil, pues la demandada adquirió el bien mediante minuta de compraventa de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, elevada a escritura pública el quince de enero del mismo año, adquisición que se realizó conforme al tracto sucesivo, ya que figuraba como propietario Manuel Peña Torrejón, sin importar que su derecho aparece en una anotación preventiva, por lo que se debió privilegiar el principio de buena fe registral, principio que determina que lo adquirido bajo este precepto es de buena fe y a título oneroso de quien aparece en el registro como verdadero y real propietario, sin embargo se han desconocido los asientos registrales debidamente inscritos en la Ficha N° 100227 de los Registros Públicos. También señaló que la aplicación correcta del artículo 2022° del Código Civil, concordante con el artículo 2016° del mismo Código, para el caso de autos es que el derecho real que se opone tiene que estar inscrito con anterioridad, y en este caso la actora no tenía su derecho inscrito frente al de la demandada, que aún cuando fue una inscripción preventiva se encuentra registrada en la partida correspondiente, por tanto, debe prevalecer la prioridad registral entre derechos reales determinada por la antigüedad en la inscripción.

Este Supremo Tribunal, mediante resoluciones de fecha doce de diciembre de dos mil trece, obrantes a fojas setenta y setenta y tres del cuadernillo de casación, declaró la procedencia de los mencionados recursos por las infracciones normativas antes citadas.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE

La cuestión controvertida consiste en determinar, en primer lugar, si la decisión impugnada se emitió en cumplimiento de las garantías constitucionales que otorgan los derechos al debido proceso y la debida motivación de las resoluciones judiciales.

Luego de ello, establecer si resulta aplicable para determinar el mejor derecho de propiedad la prioridad registral contemplada en el artículo 1135° del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

PRIMERO.- Es pertinente señalar que este Supremo Tribunal ha declarado procedentes los recursos de casación propuestos por infracciones normativas tanto de orden procesal y material, por lo que, en primer término, deberán analizarse las infracciones procesales debido a la naturaleza y los efectos de éstas, pues si merecieran amparo carecería de objeto pronunciarse respecto de las infracciones que tienen relación con el derecho material.

SEGUNDO.- Sobre las infracciones normativas de naturaleza procesal, descritas en el acápite **a)** del recurso de casación de la demandante, debe señalarse que ésta denuncia se basa en una supuesta incongruencia en la sentencia de vista, pues considera que al haberse declarado fundada la pretensión principal de mejor derecho de propiedad, ello conlleva a declarar también fundadas las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión e indemnización por daños y perjuicios.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

TERCERO.- Es primordial establecer que si bien la regla contemplada en el artículo 87° del Código Procesal Civil establece que al ampararse la pretensión principal también debe declararse fundada la pretensión accesoria, ello no exime al juzgador a que, en virtud a los hechos y pruebas, analice los alcances de la pretensión accesoria y establezca su viabilidad, en tanto pueden presentarse elementos probatorios que desvirtúen su exigibilidad, pues lo contrario significaría que el juzgador automáticamente ampare pretensiones accesorias sin el respectivo análisis de fundabilidad, ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, norma que regula el principio de congruencia procesal, además también es pertinente anotar que el extremo de la decisión impugnada que confirma la apelada que declara improcedentes las pretensiones accesorias de reivindicación, accesión e indemnización por daños y perjuicios, ha sido dictada en aplicación de la facultad prevista en el artículo 121° último párrafo del Código adjetivo, norma que permite al juzgador pronunciarse, excepcionalmente, sobre la validez de la relación jurídica procesal; por tal razón, este extremo del recurso de la demandante no resulta atendible.

CUARTO.- La impugnante también refiere que la Sala Superior infringió su derecho al debido proceso, pues omitió pronunciarse sobre las pruebas de oficio ofrecidas por su parte, las que demuestran en forma clara y contundente la mala fe de la demandada, por lo que resulta procedente la accesión de lo edificado de mala fe, medios probatorios que fueron admitidos en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos de fecha veintiséis de abril de dos mil siete; por lo que considera que dicha valoración parcializada y arbitraria ha provocado una decisión incongruente e insuficiente.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

QUINTO.- Sobre el particular, conviene señalar que es posible el control casatorio de la motivación de la sentencia impugnada cuando ésta no presenta una argumentación que exprese razonablemente la justificación interna y externa de la decisión, sin embargo, no tendrán relevancia para este control las argumentaciones desarrolladas solo *ad abundantium*, esto es, aquellas dictadas para reforzar o apoyar la argumentación principal, pues debemos recordar que solo es de interés para el recurso de casación la motivación que incida en la parte decisoria de la resolución recurrida. Por ello, la causal de infracción normativa denunciada debe sustentarse en el error de derecho que incida directamente en la decisión impugnada, es decir, que influya o repercuta en la parte dispositiva del fallo, alterando el sentido del mismo, por lo tanto, el impugnante debe cuestionar la *ratio decidendi* de la sentencia, conocida también como razón suficiente, la cual constituye el fundamento o fundamentos decisivos para resolver el caso.

SEXTO.- Ahora bien, debe destacarse que mediante la sentencia impugnada, la Sala Superior confirma el extremo de la apelada que declara improcedentes las pretensiones accesorias de reivindicación y accesión al sostener que éstas son contrarias entre sí, pues la actora no puede, por un lado, solicitar la reivindicación de los aires afirmando ser propietaria y, de otro, petitionar la accesión de mala fe sin derecho de pago por la edificación que dice haber efectuado la demandada sobre los aires.

SÉTIMO.- En tal virtud, se contempla que la impugnada contiene una decisión inhibitoria al no pronunciarse sobre el fondo del asunto, sino por un defecto en la validez de la relación jurídica procesal, en aplicación de la facultad que otorga el artículo 121º, último párrafo, del Código Procesal Civil, pese a ello la actora argumenta que la sentencia de vista infringió su derecho al debido proceso y, por ende, el de motivación, al no pronunciarse



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

sobre las pruebas de oficio ofrecidas por su parte; sin embargo, se advierte que tales alegaciones no tienen incidencia o repercusión alguna en la decisión impugnada al contener ésta una decisión inhibitoria; por tal razón, este extremo del recurso también resulta infundado.

OCTAVO.- Tal como se aprecia de la denuncia propuesta en el acápite **b)** del recurso de casación de la actora, ésta acusa la infracción del artículo 305°, incisos 1 y 5, del Código Procesal Civil, norma que regula los supuestos de impedimento del juez para conocer el proceso, pues alega que la Sala Superior estaba impedida de expedir la sentencia de vista impugnada al haber emitido una sentencia anterior.

NOVENO.- Sobre el tema en discusión, es necesario recordar que para evitar los casos de parcialidad, el Código Procesal Civil regula las figuras de los impedimentos y recusaciones, a fin de que las partes puedan contrarrestar los actos que vulneren el principio de imparcialidad que rige la actividad de los jueces. Así, el artículo 305° del Código adjetivo prevé las causales de impedimento del juez relacionadas con las actividades procesales, las razones de parentesco y representación y las que atribuyen beneficios o dádivas. En lo que se refiere a la actividad procesal, los incisos 1 y 5 del precitado artículo establecen que está impedido de intervenir el juez si ha sido parte en el proceso o si ha intervenido en otra instancia. Aquí opera el supuesto del prejuzgamiento, en cuya virtud es admisible apartar del conocimiento del proceso al juez que haya exteriorizado su opinión acerca de la forma de resolver las cuestiones debatidas en aquel. Este prejuzgamiento debe ser expreso y recaer sobre la cuestión de fondo a decidir, por lo que dicho presupuesto no se configura en el caso que el juez decida sobre la admisión o rechazo de una medida cautelar, resuelva



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

excepciones o se pronuncie sobre la validez de la relación jurídica procesal.

DÉCIMO.- En este caso, si bien la Sala Superior emitió una primera resolución de vista a fojas mil cuatrocientos seis, también lo es que aquella anula la sentencia de primer grado de fojas mil ciento treinta y dos, al advertir defectos en la motivación, disponiendo que el juez expida una nueva sentencia, por lo tanto, aquí no se advierte un prejujuamiento por parte de los Jueces de mérito, toda vez que la mencionada resolución de vista no contiene un pronunciamiento sobre el fondo; siendo esto así, la situación antes mencionada no se encuentra contemplada dentro de los supuestos de impedimento previstos en los incisos 1 y 5 del artículo 305° del Código Procesal Civil y, en virtud a ello, este extremo del recurso de la demandante debe ser desestimado.

UNDÉCIMO.- En cuanto al recurso de casación propuesto por la sucesión de la fallecida demandada Basilia María Moreno Rivera, se aprecia que ésta también denuncia las infracciones normativas de naturaleza procesal de los artículos I del Título Preliminar, 121° tercer párrafo, 122° inciso 3, y 197° del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 139° incisos 3 y 5, de la Constitución Política del Perú, así como del artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, argumentando que mediante la sentencia de vista se ha violentado su derecho al debido proceso, pues no está debidamente motivada y además es incongruente, ya que no se sustentó en los medios probatorios ofrecidos y porque la Sala Superior omitió pronunciarse sobre determinados medios probatorios, infringiendo lo dispuesto en el artículo 197° del Código Procesal Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

DUODÉCIMO.- El derecho al debido proceso, consagrado en el artículo 139° inciso 3 de la Constitución Política del Estado, constituye: “un derecho humano abierto de naturaleza procesal y alcances generales que busca resolver de forma justa las controversias que se presentan ante las autoridades judiciales. Se considera un derecho “continente” pues comprende una serie de garantías formales y materiales. Como tal, carece de un ámbito constitucionalmente protegido de manera autónoma, de modo que su lesión se produce cuando se afecta cualquiera de los derechos que consagra, y no uno de manera específica”¹.

DÉCIMO TERCERO.- Se puede entender que el derecho al debido proceso comprende un conjunto de derechos, principios y garantías, entre ellos, el derecho a probar. El artículo 197° preceptúa que “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”. La citada norma regula el sistema de la libre apreciación de la prueba o conocido también como el sistema de la apreciación razonada y que establece como obligación de los jueces el valorar todos los medios probatorios en forma conjunta y utilizando la apreciación razonada. Al respecto, el argentino Osvaldo Gozaini señala que *“por apreciación (darle un precio) o valoración (determinar un ajuste cuántico), se entiende el proceso por el cual el juez califica el mérito de cada medida probatoria explicando en la sentencia el grado de convencimiento que ellos le han reportado para resolver la causa”*².

¹ LANDA ARROYO, César. El Derecho al Debido Proceso en la Jurisprudencia: Corte Suprema de Justicia de la República del Perú, Tribunal Constitucional del Perú, Corte Interamericana de Derechos Humanos. Volumen 1. Fondo Editorial Academia de la Magistratura. Lima, Perú, 2012. p.16



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

DÉCIMO CUARTO.- En virtud del precitado artículo, el juzgador tiene libertad para apreciar las pruebas actuadas, la que debe complementarse con las reglas de la lógica y la experiencia; supuestos que se han cumplido en el caso en concreto, pues como se aprecia de la motivación fáctica de la resolución recurrida, el juzgador ha valorado en forma conjunta y razonada los medios probatorios que han servido para demostrar las afirmaciones de la demandante respecto a la pretensión referida al mejor derecho de propiedad, existiendo una adecuada conexión entre los hechos debidamente probados y las normas que justifican la decisión, más aún si se tiene en cuenta que la demandada no ha cuestionado los medios probatorios ofrecidos por la demandante; por tales razones, corresponde desestimar las alegaciones propuestas en el acápite **i)** del recurso extraordinario de la demandada, debiendo a continuación analizarse las infracciones que tienen relación con el derecho material.

DÉCIMO QUINTO.- En cuanto a las infracciones normativas de orden material descritas en el acápite **c)** del recurso de la demandante, se aprecia que ésta denuncia las infracciones de los artículos 943°, 923°, 924°, 927°, 938°, 1984 y 1985° del Código Civil, argumentando que la Sala Superior dejó de aplicar las citadas normas al pronunciarse respecto de las pretensiones de reivindicación, accesión e indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMO SEXTO.- Al respecto, es necesario reiterar que con la sentencia de vista impugnada la Sala Superior confirmó el extremo de la apelada que declaró improcedentes las pretensiones de reivindicación, accesión e

² GOZAINI, Osvaldo Alfredo. La Prueba en el Proceso Civil Peruano. Editora Normas Legales S.A. Trujillo-Perú, 1997. p.189



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

indemnización por daños y perjuicios, por lo tanto, se trata de una decisión inhibitoria que no se pronuncia sobre el fondo del asunto, sino sobre la validez de la relación jurídica procesal; en tal virtud, se hace evidente que las normas denunciadas no tienen incidencia alguna en la decisión impugnada.

DÉCIMO SÉTIMO.- Respecto a la Infracción normativa de orden material descrita en el acápite ii) del recurso de casación de la sucesión de Basilia María Moreno Rivera, ésta denuncia las infracciones de los artículos 1135°, 2016° y 2022° del Código Civil, alegando que se debió aplicar el precitado artículo 1135°, pues la demandada adquirió el bien mediante minuta de compraventa de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y ocho, elevada a escritura pública el quince de enero del mismo año, adquisición que se realizó conforme al tracto sucesivo, ya que figuraba como propietario Manuel Peña Torrejón, sin importar que su derecho aparece inscrito mediante anotación preventiva, por lo que se debió privilegiar el principio de buena fe registral. También señala que la aplicación correcta del artículo 2022° del Código Civil, concordante con el artículo 2016° del mismo Código, es que el derecho real que se opone tiene que estar inscrito con anterioridad, y en este caso la actora no tenía su derecho inscrito, frente al de la demandada, que aún cuando fue una inscripción preventiva, se encuentra registrada en la partida correspondiente, por tanto, debe prevalecer la prioridad registral entre derechos reales determinada por la antigüedad en la inscripción.

DÉCIMO OCTAVO.- Sobre el particular, es relevante considerar que el artículo 1135° del Código Civil preceptúa que: "Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua". La precitada norma se utiliza cuando se presenta el supuesto denominado "conurrencia de acreedores", esto es, cuando un mismo deudor se obliga a entregar a diferentes acreedores, en virtud de títulos distintos, el mismo bien inmueble. En efecto, el artículo 1135° establece una prelación en los acreedores, siempre que hayan actuado de buena fe, otorgando prioridad de la siguiente manera: 1) el acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, esto es, se aplica el principio de prioridad registral regulado en el artículo 2016° del Código Civil; 2) en defecto de inscripción, tiene prioridad el acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior, prefiriéndose el título que conste en documento de fecha cierta más antigua.

DÉCIMO NOVENO.- En esta controversia se presenta la concurrencia de dos acreedores respecto de un mismo inmueble, pues, por un lado, la demandante Ana María Alfaro Jaramillo cuenta con el contrato de compraventa elevado a escritura pública con fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, obrante a fojas tres, respecto de los aires del inmueble ubicado en la Manzana J, Lote 10, Segunda Etapa, Jirón Monte Caoba, Urbanización Monterrico Sur, Distrito de Surco, Provincia y Departamento de Lima, mientras que la demandada Basilia María Moreno Rivera ostenta el contrato de compraventa elevado a escritura pública con fecha quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, obrante a fojas treinta y siete, respecto de la totalidad del predio antes citado, debiendo precisarse que este último acto jurídico fue inscrito en Registros Públicos mediante anotación preventiva con fecha veintidós de mayo de mil



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

novecientos noventa y ocho, según se aprecia de fojas mil quinientos treinta y ocho.

VIGÉSIMO.- Ahora bien, es importante determinar cuál de los supuestos que regula el artículo 1135° del Código Civil es aplicable al caso. Así, de primera intención, debe señalarse que no es posible aplicar la prioridad registral prevista en el artículo 2016° del Código sustantivo, toda vez que si bien el derecho de la demandada fue inscrito en Registros Públicos mediante anotación preventiva, sin embargo debe tenerse en cuenta que ésta última constituye un asiento provisional y transitorio que tiene por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito, en virtud a ello, su vigencia es temporal, esto es, sólo de sesenta días, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92° del Reglamento de las Inscripciones N° 5097, de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos treinta y seis, aprobado por la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República, aplicable por razón de temporalidad de la norma; siendo esto así, a la fecha de la presente demanda dicha inscripción había caducado; por lo tanto, el derecho de la demandada no puede gozar de la protección que otorga el registro.

VIGÉSIMO PRIMERO.- En tal contexto, la Sala de mérito en la sentencia de vista aplica correctamente el segundo supuesto regulado en el precitado artículo 1135°, esto es, la prioridad en el tiempo acreditada con título de fecha cierta y no la prioridad registral, en razón a que es la actora quien tiene un instrumento público anterior al de la demandada, toda vez que su contrato de compraventa elevado a escritura pública es de fecha doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, mientras que el de la emplazada es del quince de enero de mil novecientos noventa y ocho, razón por la



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA

SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 3467-2012

LIMA

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

cual el título de la actora debe ser preferido por el derecho y declararse que tiene mejor derecho de propiedad respecto de los aires del inmueble en litigio.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Este orden de ideas permite concluir que al no ser aplicable al caso el principio de prioridad registral previsto en el artículo 2016° del Código Civil, tampoco resulta pertinente el principio de oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos contemplado en el artículo 2022° del mismo Código; por tales razones, la denuncia propuesta en el acápite ii) del recurso de casación de la sucesión de la demandada Basilia María Moreno Rivero también deviene en infundado.

VI. DECISIÓN

Por tales consideraciones, este Supremo Tribunal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397° del Código Procesal Civil:

- 1) Declara **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por la demandante Ana María Alfaro Jaramillo a fojas trece del cuadernillo respectivo, y por la sucesión de la fallecida demandada Basilia María Moreno Rivera a fojas mil setecientos diez; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista obrante a fojas mil seiscientos cincuenta y nueve, su fecha siete de junio de dos mil doce, expedida por la Segunda Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que revoca la sentencia apelada de fojas mil cuatrocientos noventa y cuatro, su fecha treinta de setiembre de dos mil once, en el extremo que declara improcedente la demanda de mejor derecho de propiedad, y reformándola la declara fundada, en consecuencia, reconoce que la demandante tiene mejor derecho respecto de los aires del inmueble ubicado en la Manzana J,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE
CAS. N° 3467-2012
LIMA
MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Lote 10, Segunda Etapa, Jirón Monte Caoba, Urbanización Monterrico Sur, Distrito de Surco, Provincia y Departamento de Lima; la confirma respecto a los extremos que declara improcedentes las pretensiones de reivindicación, accesión de lo edificado de mala fe e indemnización por daños y perjuicios.

2) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano”, bajo responsabilidad; en los seguidos por Ana María Alfaro Jaramillo con Basilia María Moreno Rivera, sobre mejor derecho de propiedad y otros conceptos; y los devolvieron. Interviene como ponente el señor Juez Supremo Almenara Bryson.-

SS.

ALMENARA BRYSON

TELLO GILARDI

ESTRELLA CAMA

RODRÍGUEZ CHÁVEZ

CALDERÓN PUERTAS

ncd

SE PUBLICO CONFORME A LEY

Dr. STEFANO HORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA